

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :11/02/2013

KONU :Arslanbey Mevkii, G24d.01c.3d - 4c nolu imar planı paftalarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/02/2013 tarih ve 24 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 28/01/2013 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Arslanbey Mevkii, G.24.d.01.c nazım, G.24.d.01.c.3.d-4.c uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde 502 nolu parselde ait "Meskûn Konut Alanı" kullanımında bulunan planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri doğrultusunda ÖHB(Özel Hüküm Bölgesi) olarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Plan üzerine "**ÖHB**" (**Özel Hüküm Bölgesi**) ifadesinin eklenmesi ve sınır işlenmesi, ayrıca Lejantlara ÖHB ve sınırı ile ilgili gerekli eklemeler yapılarak plan hükmüne "**ÖHB**" (**Özel Hüküm Bölgesi**); **ÖHB** olarak belirlenmiş Konut Alanlarında;

"B) 1.00 ha üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak suretiyle emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılabilir. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

Yukarıda ifade edilen plan hükümlerine dayanılarak hazırlanacak uygulama imar planı değişiklik tekliflerinde uygulamada dikkate alınmak üzere;

- B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min. ifraz koşulunun 1.00 ha olacağı,

-Uygulama alanı içerisinde yer alan ve ruhsat almak suretiyle en az subasman seviyesine ulaşmış yapılara ilave kat verilemeyeceği,

-Uygulama alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacının kendi alanları içerisinde karşılanacağı" ile ilgili plan hükmünün eklendiği,

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 502 nolu parselde toplu yapı yapılmaya yönelik "**ÖHB**" (**Özel Hüküm Bölgesi**) kullanımı düzenlendiği, önerilen yapılaşma koşuluna ait gösterimin Arslanbey planlama bölgesi lejant ve plan hükmü paftalarına aktarıldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümü doğrultusunda Kaks:0.75, Hmax:3 kat yapılaşma koşulunun Kaks:0,95, Hmax:5 kat olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belirlenen revizyon bölgesinde; çevresindeki yapılanma koşulları değerlendirilerek mevcut planındaki yükseklik değerinin artırılmasına yönelik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 19.07.2006 tarihinde yayınlanan 2006/13 sayılı genelgenin g bendi "*Alana ait jeolojik- jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre getirilmiş olan kütleli yoğunluk ve kat yüksekliği önerileri yerine, ilgili kurum tarafından onaylanan, bir önceki çalışmadan daha ayrıntılı olarak hazırlanmış, daha fazla veri, yorum önlem, öneri ve proje içeren çalışmalar sonucunda yeni öneriler getirilebilir.*" ifadesine uygun olarak hazırlanan etüt çalışması, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 12.10.2012 tarihinde onaylandığı ifade edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları çerçevesince kamu yararı, çevresindeki kentsel dokunun yapılanma koşulları ve toplu yapı alanı açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi, emsal artışı ve kat yüksekliğini uygun bulmadığı gerekçesiyle Bülent Sarı'nın Red oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :13/02/2013  
KONU :Arslanbey Mevkii, G24d.01c.4a – 4b nolu imar planı paftalarında bulunan 172 ada, 1 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği  
KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/02/2013 tarih ve 25 sayılı kararı gereği komisyonumuzun 29/01/2013 tarihli raporu incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Arslanbey Mevkii, G.24.d.01.c nazım, G.24.d.01.c.4a-4b uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde bulunan 172 ada 1 nolu parselde ait “Meskûn Konut Alanı” kullanımında kalan planlama bölgesinde “7 metre yaya yolu” ve yolun kuzeyinde bulunan planlama bölgesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri doğrultusunda ÖHB(Özel Hüküm Bölgesi) olarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile arazinin boş olan kesiminin mülkiyetin ifraz edilmesi için yapılaşmış kesimden ayrılması amacı ile G.24.d.01.c.4a-4b uygulama imar planı paftaları sınırları içerisinde 172 ada 1 nolu parselde ait planlama bölgesindeki “Meskûn Konut Alanı” kullanımında bulunan parselin yapılaşmış olan kesimi ile boş olan kesiminin alanı doğu batı istikametinde bölen 7 metrelik yol ile ayrılmıştır.

Ayrıca 12.02.2013 tarih ve 1439 sayılı yazı ile vatandaşın talebi doğrultusunda plan üzerine “ÖHB” (Özel Hüküm Bölgesi) ifadesinin eklenmesi ve sınır işlenmesi, lejantlara ÖHB ve sınırı ile ilgili gerekli eklemeler yapılarak plan hükmüne “ÖHB” (Özel Hüküm Bölgesi); ÖHB olarak belirlenmiş Konut Alanlarında;

“B) 1.00 ha üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak suretiyle emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılabilir. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80’i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

Yukarıda ifade edilen plan hükümlerine dayanılarak hazırlanacak uygulama imar planı değişiklik tekliflerinde uygulamada dikkate alınmak üzere;

- B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min. ifraz koşulunun 1.00 ha olacağı,

-Uygulama alanı içerisinde yer alan ve ruhsat almak suretiyle en az subasman seviyesine ulaşmış yapılara ilave kat verilemeyeceği,

-Uygulama alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacının kendi alanları içerisinde karşılanacağı” ile ilgili plan hükmünün eklendiği,

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile 172 ada 1 nolu parselde toplu yapı yapılmaya yönelik “ÖHB” (Özel Hüküm Bölgesi) kullanımı düzenlendiği, önerilen yapılaşma koşuluna ait gösterimin Arslanbey planlama bölgesi lejant ve plan hükmü paftalarına aktarıldığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Hükümü doğrultusunda Kaks:1.05, Hmax:3 kat yapılaşma koşulunun Kaks:1,25, Hmax:5 kat olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Belirlenen revizyon bölgesinde; çevresindeki yapılanma koşulları değerlendirilerek mevcut planındaki yükseklik değerinin arttırılmasına yönelik, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından 19.07.2006 tarihinde yayınlanan 2006/13 sayılı genelgenin g bendi “Alana ait jeolojik- jeoteknik etüt raporu sonuçlarına göre getirilmiş olan kütleli yoğunluk ve kat yüksekliği önerileri yerine, ilgili kurum tarafından onaylanan, bir önceki çalışmadan daha ayrıntılı olarak hazırlanmış, daha fazla veri, yorum önlem, öneri ve proje içeren çalışmalar sonucunda yeni öneriler getirilebilir.” ifadesine uygun olarak hazırlanan etüt çalışması, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 29.01.2013 tarihinde onaylandığı ifade edilmiştir.

Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi genel plan kararları çerçevesince kamu yararı, çevresindeki kentsel dokunun yapılanma koşulları ve toplu yapı alanı açısından herhangi bir sorun teşkil etmemektedir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi, emsal artışı ve kat yüksekliğini uygun bulmadığı gerekçesiyle Bülent Sarı’nın Red oyuna karşılık, Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :18/02/2013

KONU :Rahmiye Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/02/2013 tarih ve 10. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/01/2013 tarih ve 56 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Kartepe Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "K2 nolu Gelişme Konut Alanı" kullanım kararlarında yapılan nazım imar plan değişikliği doğrultusunda hazırlanan K2 Nolu (Rahmiye) Planlama Bölgesi, G24d.01a.4d-4c-3c-3d, G24d.01d.2b-2a-1a-1b-1c-2d-2c-3a-3b-3d-4b nolu imar planı paftaları ile 1/1.000 ölçekli Arslanbey Planlama Bölgesi G24d.01d.3c, G24d.06a.2b, G24d.06b.1a-2a nolu paftalarda düzenlenen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifini inceleme neticesinde;

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 17/03/2013 tarih ve 42 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde K2 nolu Gelişme Konut alanında, yine Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon nazım imar planı Sosyal Donatı Alan Gereksinimlerini belirleyen tabloda belirtilen plan kararlarında yapılan revizyon doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun teklif edildiği anlaşılmıştır. Teklif edilen uygulama imar planı ile;

1- Nazım imar planı ana plan kararları doğrultusunda, mevcut yapılaşma, mülkiyet durumu, kentsel donatı alanları ve topografik koşulları göz önünde bulundurularak düzenlenen 20.00, 15.00, 12.00 ve 10.00 metrelik imar yollarının etkin bir ulaşım sistemi oluşturduğu;

2- Nazım İmar Planında önerilen nüfus doğrultusunda Uygulama İmar Planındaki yapılaşma koşullarının mevcut kent dokusu ve çevresi olmak üzere yoğunluklarında kademelenme yapıldığı;

3- Planlama Bölgesi içerisinde uygulanacak Uygulama İmar Plan Hükümlerinin oluşturulduğu;

4- Planlama alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana plan kararlarında öngörülen 16.000 kişilik nüfusu barındıracak şekilde planlandığı, alınan kurum görüşleri ve K2 nolu donatı tablosunda belirtilen kentsel kullanımların dengeli bir şekilde düzenlendiği;

5- Planlama alanında Rahmiye Mahallesi yerleşik kent dokusu içindeki ticari merkezin korunduğu ve çevresindeki meskûn konut dokusunun da buna uygun planlandığı, kurutma kanalının kuzeyinde ve güneyinde iki alt merkez ve donatı alanlarının oluşturulduğu, Arslanbey planlama bölgesinde kalan gelişme lekelerinin de planlı meskûn alanlarla uyum sağlayacak şekilde planlandığı tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :19/02/2013

KONU :Uzuntarla-Kazakburun Mevkii, G24d.03b.4c imar planı paftasında bulunan 181 ada, 18 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/02/2013 tarih ve 11. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/01/2013 tarih ve 57 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Uzuntarla Kazakburun Mevkii, G.24.d.03.b.4c pafta sınırları içerisinde, “Bakım, Akaryakıt ve Lpg İstasyonu” kullanımında bulunan 181 ada 18 nolu parselin ‘Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik’ doğrultusunda kanopi ve pompa tesislerinin yapı çekme mesafesinin yeniden planlanması ile ilgili hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 181 ada 18 nolu parsel içerisinde mevcut Akaryakıt ve LPG Bakım İstasyonunun bulunduğu ve yapılaşma koşulu olarak E:0.30, hmax:7.00 metrenin korunduğu, cephe aldığı D-100 Karayolundan 15 metrelik yapı yaklaşma mesafesine ilave olarak ‘Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik’ doğrultusunda kanopi ve pompa tesislerinin yapı çekme mesafesinin 5 metre olarak düzenlendiği tespit edilmiştir. Ancak hazırlanan plan değişikliğinin kullanım kararlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olmadığı gerekçesi ile teklif edilen uygulama imar planı değişikliğinin Kartepe Planlama Bölgesi 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ana kararları doğrultusunda 181 ada 14 ve 16 nolu parsellerin Akaryakıt ve Bakım İstasyonu olarak planlanması şartıyla söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Komisyonumuzca tadilen uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye

## İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :26/02/2013

KONU :Yeşilkent Planlama Bölgesi G24d.01a.4c – 3c – 3d imar planı paftalarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/02/2013 tarih ve 12. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 28/01/2013 tarih ve 58 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Kartepe Planlama Bölgesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” kullanımının mevcut arazi kullanımı doğrultusunda “Meskûn Konut Alanı” kullanımı olarak yeniden düzenlenmesi ile ilgili yapılan nazım imar plan değişikliği doğrultusunda hazırlanan Yeşilkent Planlama Bölgesi, G24d.01a.4c-3c-3d nolu imar planı paftalarında düzenlenen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’nin 17/03/2013 tarih ve 42 sayılı meclis kararı ile onaylanan Kartepe Planlama Bölgesi İlave ve Revizyon Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yapılan revizyon doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun teklif edildiği anlaşılmıştır. Teklif edilen uygulama imar planı ile;

Planlama alanında Yeşilkent Mahallesi yerleşik kent dokusu içindeki %70 mertebesinde yapılaşmaların tamamlandığı bölgenin yol, kanalizasyon, içmesuyu, doğalgaz gibi alt yapıların tamamlandığı konut, ilköğretim okulu ve dini tesisin mevcut kullanımların planda korunduğu, yapılaşma koşulunun mevcut yapılar ve planlı meskûn alanlarla uyum sağlayacak şekilde planlandığı tespit edilmiştir.

Ayrıca mevcut yapılaşma, mülkiyet durumu göz önünde bulundurularak imar yollarının oluşturulduğu; Planlama Bölgesi içerisinde uygulanacak Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Köseköy Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine ilave edildiği tespit edilmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım imar planı ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen söz konusu 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümleri komisyonumuzca uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL  
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR  
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Musa DEMİRTAŞ  
Üye

Kadir ŞAHİN  
Üye

Bülent SARI  
Üye